Deutscher Bundestag **Drucksache 18/10256**
18. Wahlperiode 09.11.2016

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität

A. Problem und Ziel

I. Förderung der Barrierefreiheit

Der fortschreitende demographische Wandel erfordert die Förderung altersgerechten Wohnens. Bis zum Jahr 2030 wird mindestens jeder vierte Bürger in Deutschland über 64 Jahre alt sein (Statistisches Bundesamt, Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, S. 19). Bis zum Jahr 2030 wird daher mit einem Anstieg des Bedarfs auf rund 3,6 Millionen altersgerechter Wohnungen gerechnet. Dem steht derzeit ein altersgerechter Wohnungsbestand in Deutschland von nur ca. 700 000 Wohnungen gegenüber (Bundestagsdrucksache 18/4148, S. 3).

Die gegenwärtigen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wirken im Hinblick auf die Ermöglichung behinderten- und altersgerechten Wohnens teilweise hinderlich, wenn bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum erforderlich sind, um einen behinderten- und altersgerechten Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen.

Während im Mietrecht nach § 554a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen kann, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wie zum Beispiel den Einbau einer Rollstuhlrampe oder eines Treppenlifts, fehlt für den Wohnungseigentümer eine ausdrückliche gesetzliche Regelung. Wohnungseigentümer können deshalb Schwierigkeiten haben, bauliche Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnanlage erforderlich sind, durchzusetzen.

Darüber hinaus bedarf es nach der gegenwärtigen Rechtslage für Maßnahmen, die andere Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigen und die das äußere Erscheinungsbild einer Wohnanlage verändern, wie dies zum Beispiel beim Anbau eines Außenaufzugs regelmäßig der Fall sein dürfte, nach § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG der Zustimmung aller erheblich beeinträchtigten Miteigentümer. Damit kann nach der gegenwärtigen Rechtslage jeder einzelne Eigentümer eine entsprechende bauliche Maßnahme, die ihn nicht nur unerheblich beeinträchtigt, durch

sein Votum verhindern, möglicherweise auch dann, wenn diese die einzige Möglichkeit darstellt, Barrierefreiheit zu schaffen und damit einen Verbleib im gewohnten Umfeld zu ermöglichen.

Ziel des Gesetzentwurfs ist eine Anpassung im Wohnungseigentumsrecht, damit Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen in ihrem Alltag nicht auf unzumutbare Barrieren in ihren Wohnhäusern treffen.

II. Förderung der Elektromobilität

Ziel der Bundesregierung ist es, dass bis zum Jahr 2020 eine Million Elektrofahrzeuge zugelassen sein sollen. Demgegenüber sind aktuell Elektrofahrzeuge auf deutschen Straßen kaum zu finden. Im Jahr 2015 wurden in Deutschland 12 363 reine Elektro-Pkw und 11 101 Plug-in-Hybrid-Pkw zugelassen (Kraftfahrt-Bundesamt, Pressemitteilung Nummer 01/2016). Dies entspricht einem Anteil von 0,73 Prozent an den Neuzulassungen. Der gesamte Bestand belief sich am 1. Januar 2016 auf 37 589 Elektro- und Plug-in-Hybrid-Pkw (Verband der Automobilindustrie, Kraftfahrt-Bundesamt). Der Ausbau der Elektromobilität ist ein wichtiges Element für den Erfolg der deutschen Energiewende, vor allem wenn Elektrofahrzeuge mit erneuerbaren Energien geladen und zukünftig als Speicher genutzt werden. Auch für das Erreichen der CO2-Reduktionsziele der Kommission im Mobilitätssektor ist ein Markterfolg von Elektrofahrzeugen in Deutschland mitentscheidend. Daneben ist der Erfolg der Elektromobilität von großer Bedeutung für die Automobilindustrie, um auf dem Gebiet der Elektrofahrzeuge international führend und Leitanbieter zu bleiben. Die deutschen exportabhängigen Hersteller benötigen einen funktionierenden Heimatmarkt, um international nennenswerte Erfolge mit Elektrofahrzeugen erzielen zu können. Um die Zielgröße von einer Million Elektrofahrzeugen bis zum Jahr 2020 zu erreichen, bedarf es, wie die Erfahrungen anderer Länder wie Norwegen (Anteil der Elektrofahrzeuge an den Neuzulassungen über 22 Prozent) oder die Niederlande (Anteil Elektrofahrzeuge über sieben Prozent) zeigen, vor allem einer gut ausgebauten Ladeinfrastruktur (vgl. zu den Anteilen von Elektrofahrzeugen an Neuzulassungen: Verband der Automobilindustrie, Präsentation „Elektromobilität – Internationaler Überblick“, Januar 2016, S. 4). Dabei muss der Ausbau der Ladeinfrastruktur nicht nur im öffentlichen Raum erfolgen, sondern zur Gewährleistung einer flächendeckenden Versorgung ist es erforderlich, dass auch private Kfz-Stellplätze mit Lademöglichkeiten ausgestattet werden.

Die gegenwärtige Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht ist betreffend die Möglichkeit, private Kfz-Stellplätze mit Ladestationen auszustatten, unbefriedigend.

Um sich eine Lademöglichkeit zu verschaffen, muss derjenige, dem der Stellplatz zugewiesen ist, regelmäßig auf Teile des Gemeinschaftseigentums baulich einwirken. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine derartige bauliche Maßnahme eines Wohnungseigentümers sind nach dem Wohnungseigentumsrecht nicht eindeutig und erschweren in der Folge den Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge von Wohnungseigentümern an ihrem privaten Kfz-Stellplatz.

Auch im Mietrecht besteht bislang keine Privilegierung des Einbaus von für die Elektromobilität erforderlichen Einrichtungen. Insbesondere gilt die Sonderregelung des § 554a BGB nur für Einrichtungen zur Herstellung von Barrierefreiheit. Daher sind hier die allgemeinen, nicht gesetzlich niedergelegten Grundsätze zur Vornahme von Maßnahmen an der Mietsache durch den Mieter (sogenannte Mietermodernisierung) anwendbar, so dass es dem Mieter regelmäßig nicht gelingen wird, sich im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung durchzusetzen.

Ziel des Gesetzentwurfs ist es, den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auch im privaten Raum durch flankierende gesetzgeberische Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht zu erleichtern.

B. Lösung

I. Förderung der Barrierefreiheit

1. Zur Erleichterung der Umsetzung von Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, soll die nach § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG erforderliche Zustimmung der durch die bauliche Maßnahme nicht unerheblich beeinträchtigten Miteigentümer entbehrlich sein, wenn ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht und die Maßnahme nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert.

2. Daneben soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Möglichkeit erhalten, Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit, welche die Eigenart der betreffenden Wohnanlage ändern, durchzuführen, obwohl ihr nicht alle Miteigentümer, die nicht nur unerheblich betroffen sind, zugestimmt haben. Nach der gegenwärtigen Gesetzeslage könnte ein so betroffener Miteigentümer solche Maßnahmen durch ein entsprechendes Votum verhindern. Nach dem Gesetzentwurf sollen zukünftig Maßnahmen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind und zugleich die Eigenart der betreffenden Wohnanlage ändern, von drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile innehaben, beschlossen werden können.

II. Förderung der Elektromobilität

1. Zur Förderung der Elektromobilität soll in das WEG eine Regelung aufgenommen werden, wonach die nach § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG erforderliche Zustimmung der durch die bauliche Maßnahme nicht unerheblich beeinträchtigten Miteigentümer dann entbehrlich ist, wenn die Maßnahme für die Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge erforderlich ist.

2. Im Mietrecht soll mit dem Gesetzentwurf eine § 554a BGB entsprechende Regelung für bauliche Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität eingeführt werden.

C. Alternativen

Als Alternative wäre denkbar, Wohnungseigentümer bauordnungsrechtlich zu verpflichten, sicherzustellen, dass in ihrer Wohnanlage barrierefreies Wohnen möglich ist, sowie Wohnungseigentümergemeinschaften zu verpflichten, an allen Kfz-Stellplätzen Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Dies würde einen erheblichen Eingriff in die durch Artikel 14 des Grundgesetzes gewährleistete Eigentumsfreiheit darstellen, die angesichts der möglichen niederschwelligeren Eingriffe in der vorgeschlagenen Form mangels Erforderlichkeit nicht verfassungsgemäß erscheinen.

D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Belastungen des Bundes, der Länder und Gemeinden durch die Realisierung dieses Gesetzes mit zusätzlichen Kosten sind nicht ersichtlich.

E. Sonstige Kosten

Durch die Realisierung dieses Gesetzes entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Wirtschaft.

Für die Bürgerinnen und Bürger entstehen keine zusätzlichen Kosten. An der bisherigen Regelung zur Kostentragung bei Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum wird grundsätzlich festgehalten. Begehrt ein Miteigentümer von den übrigen Miteigentümern die Zustimmung zu baulichen Maßnahmen, die für einen barrierefreien Zugang zur Wohnung oder den Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge erforderlich sind, trägt grundsätzlich gemäß § 16 Absatz 6 WEG nur derjenige Wohnungseigentümer die Kosten für die Maßnahme, der dieser Maßnahme zugestimmt hat.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

F. Bürokratiekosten

Es werden keine zusätzlichen Informationspflichten geschaffen.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DIE BUNDESKANZLERIN

Berlin, 9. November 2016

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Prof. Dr. Norbert Lammert
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 948. Sitzung am 23. September 2016 beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Angela Merkel

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität

Vom …

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch … [Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)] geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 16 Absatz 4 Satz 1 wird die Angabe „§ 22 Abs. 1 und 2“ durch die Wörter „§ 22 Absatz 1 bis 3“ ersetzt.
2. § 22 wird wie folgt geändert:
   a) Dem Absatz 1 werden die folgenden Sätze angefügt:

      „Die Zustimmung ist ferner nicht erforderlich zu baulichen Veränderungen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums oder für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind, wenn ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht und die Maßnahme nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert; dies gilt nicht, wenn das Interesse an der unveränderten Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Wohnanlage das Interesse an der Maßnahme überwiegt. Satz 3 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

   b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

      „(3) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, wenn ein Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran hat und die Maßnahmen keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

   c) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 4 und 5.

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Nach § 554a des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch … [Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)] geändert worden ist, wird folgender § 554b eingefügt:

„§ 554b

Elektromobilität

§ 554a gilt entsprechend für bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinn des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung

1. Förderung der Barrierefreiheit

a) Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bedürfen bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die Veränderungen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß (§ 14 Nummer 1 WEG) hinaus beeinträchtigt werden. Nach h. M. modifiziert § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG das auch hier bestehende Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses um das zusätzliche Erfordernis der Zustimmung aller erheblich beeinträchtigten Wohnungseigentümer (vgl. Palandt-*Bassenge*, WEG, 75. Auflage, § 22, Rn. 7; Bärmann-*Merle*, WEG, 13. Auflage, § 22 Rn. 139). Dieses zusätzliche Erfordernis (sogenannte Allstimmigkeit) führt in der Praxis regelmäßig dazu, dass Beschlüsse über Maßnahmen i. S. v. § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG nur einstimmig von allen Wohnungseigentümern beschlossen werden können, da in den meisten Fällen alle Wohnungseigentümer betroffen sind (vgl. Bundestagsdrucksache 16/887, S. 28). Nach § 22 Absatz 1 Satz 2 WEG ist die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer allerdings dann nicht erforderlich, wenn die bauliche Maßnahme den anderen Wohnungseigentümern keinen Nachteil zufügt, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß (§ 14 Nummer 1 WEG) hinausgeht.

Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander hat dabei eine Abwägung gemäß § 22 Absatz 1, § 14 Nummer 1 WEG zu erfolgen, wobei die Interessen der Wohnungseigentümer am Gebrauch des Gemeinschaftseigentums mit denen des betroffenen Wohnungseigentümers (oder gegebenenfalls seiner Mietpartei) zu gewichten sind (vgl. Bärmann-Merle, WEG, 13. Auflage, § 22 Rn. 176). In die erforderliche Abwägung sind insoweit die Grundrechte als Teil der Wertordnung einzubeziehen (vgl. Jennißen-Hogenschurz, WEG, 4. Auflage, § 22 Rn. 22 ff.; BGH, Beschluss vom 22. Januar 2004 – V ZB 51/03, juris Rz. 20). Neben dem aus dem Eigentumsrecht gemäß Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes fließenden Gestaltungsrecht der anderen Miteigentümer ist in die Abwägung miteinzubeziehen, dass dieses Recht auch dem Behinderten zusteht und im Licht der Bedeutung des Artikels 3 Absatz 3 Satz 2 des Grundgesetzes, des Verbots der Benachteiligung Behinderter, auszulegen ist. Aus dem Verbot der Benachteiligung Behinderter folgt, dass Maßnahmen, die einer behinderten Person den barrierefreien Zugang zu ihrem Wohnungseigentum ermöglichen, in der Regel das nach § 14 Nummer 1 WEG hinzunehmende Maß der Beeinträchtigung nicht übersteigen, wenn die Barrierefreiheit nach objektiven Kriterien geboten und ohne erhebliche Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums technisch machbar sind. Dies ist z. B. regelmäßig beim Anbringen von Rollstuhlrampen am Gemeinschaftseigentum oder beim Einbau eines Treppenlifts der Fall (vgl. Palandt-Bassenge, WEG, 75. Auflage, § 22, Rn. 11 m. w. N.).

Ist danach eine Zustimmung anderer Wohnungseigentümer nicht erforderlich, kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Maßnahme grundsätzlich durch einen Mehrheitsbeschluss beschließen und durchführen (vgl. Palandt-Bassenge, WEG, 75. Auflage, § 22, Rn. 9). Kommt ein solcher Beschluss nicht zu Stande, hat der einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Gestattung der Maßnahme (vgl. Palandt-Bassenge, WEG, 75. Auflage, § 22, Rn. 8), für die er dann auch die Kosten zu tragen hat.

Gelangt die vorzunehmende Interessenabwägung zu dem Ergebnis, dass eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung anderer Miteigentümer vorliegt und deshalb deren Zustimmung notwendig ist, so ist der einzelne Wohnungseigentümer nach derzeitiger Rechtslage auf die Zustimmung der beeinträchtigten Miteigentümer angewiesen. Einen Anspruch hierauf hat er grundsätzlich nicht (vgl. BayObLG, Beschluss vom 9. April 1998 – 2Z BR 164-97, NZM 1998, 1014; LG Hamburg, Urteil vom 16. Dezember 2009 – 318 S 49/09, ZWE 2010, 374 = BeckRS 2010, 15481; AG Oberhausen, Urteil vom 10. Mai 2011 – 34 C 130/10, ZMR 2012, 62 =

BeckRS 2012, 00807; MüKo-BGB-Engelhard, 6. Auflage 2013, § 22 WEG, Rn. 8; Bärmann-Merle, WEG, 13. Auflage, § 22 Rn. 159.)

Insbesondere besteht im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander keine ausdrückliche Regelung entsprechend § 554a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Während im Mietrecht der Mieter gemäß § 554a BGB vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen kann, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat, besteht im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander keine vergleichbare Regelung, was die Rechtsdurchsetzung bei Maßnahmen, die andere Miteigentümer zwar nicht nur unerheblich beeinträchtigen aber zugleich zur Ermöglichung einer behindertengerechten Nutzung erforderlich sind, erschwert.

Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung, wonach die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu Maßnahmen, durch die diese zwar nicht unerheblich beeinträchtigt werden, die aber zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind, entbehrlich ist, soll die Verhandlungsposition von Wohnungseigentümern mit Behinderung gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern stärken und ein entsprechendes politisches Signal setzen sowie im Rahmen der Interessenabwägung einen Wertungsgleichlauf mit dem Mietrecht herstellen.

Eine weitere Angleichung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht im Hinblick auf die Herstellung der Barrierefreiheit hat darüber hinaus den Vorteil, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung einen entsprechenden Anspruch seines Mieters nun leichter gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft durchsetzen kann. Zwar steht dem Wohnungseigentümer bisher das Recht auf bauliche Veränderung auch im Fall der Vermietung an einen Behinderten zu, denn den unter den Voraussetzungen des § 22 Absatz 1 Satz 2 i. V. m. § 14 Nummer 1 WEG geschaffenen zulässigen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums haben die anderen Wohnungseigentümer gemäß § 14 Nummer 3 WEG zu dulden. Durch eine klarstellende Regelung soll jedoch die Durchsetzung solcher Ansprüche erleichtert werden. Eine solche Regelung im Wohnungseigentumsrecht stärkt darüber hinaus die Durchsetzbarkeit des Anspruchs einer Mietpartei mit Behinderung gegen die Vermieterseite gemäß § 554a BGB.

Ziel des Gesetzesentwurfs ist es, Wohnungseigentümern mit Behinderung die Rechtsdurchsetzung bei bestimmten baulichen Maßnahmen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind – etwa der Einbau eines Innenaufzugs – zu erleichtern, soweit diese Maßnahmen die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern.

b) Darüber hinaus sind Fallgestaltungen denkbar, in denen ein Großteil der Wohnungseigentümer ein Interesse an einer baulichen Veränderung zur Herstellung der Barrierefreiheit hat, diese aber aufgrund der baulichen Situation mit einer Veränderung der Eigenart der Wohnanlage verbunden ist (so etwa beim Anbau eines Außenaufzugs) und zu der einzelne Wohnungseigentümer, die nicht nur unerheblich beeinträchtigt sind, ihre Zustimmung verweigern.

Nach derzeitiger Rechtslage sind solche Maßnahmen – wie der Anbau eines Aufzugs – zwar häufig Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB, da hierdurch der Gebrauchswert des Wohnungseigentums erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert werden (vgl. z. B. Palandt-Weidenkaff, BGB, 75. Auflage, § 556b Rn. 7; BGH, Urteil vom 19. September 2007 – VIII ZR 6/07, NJW 2007, 3565, 3566). Solche Modernisierungsmaßnahmen können grundsätzlich von der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 22 Absatz 2 WEG mit einer Mehrheit von drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile innehaben, beschlossen werden.

Dieses Mehrheitsprinzip gilt jedoch dann nicht, wenn durch die Modernisierungsmaßnahmen die Eigenart der betreffenden Wohnanlage geändert wird. Die Durchführung solcher Maßnahmen richtet sich dann nach § 22 Absatz 1 WEG und bedarf grundsätzlich der Zustimmung aller Beeinträchtigten. Hintergrund hierfür ist, dass das Vertrauen des Erwerbers auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Eigentumsanlage, das in der Regel Grundlage seiner Entscheidung für den Erwerb der Wohnung war, geschützt werden soll. Der Anbau eines Außenaufzugs wird dabei regelmäßig eine solche Maßnahme darstellen. So besteht nach der Rechtsprechung die bauliche Veränderung beim Anbau eines Außenaufzugs nicht nur darin, dass zum Zwecke des Zugangs zum Gebäude Durchbrüche in der Außenwand erforderlich sind, sondern durch die zusätzliche Außenkonstruktionen der optische Gesamteindruck erheblich verändert wird (vgl. AG Konstanz, Urteil vom 13. März 2008 – 12 C 17/07, BeckRS 2008, 05982; AG Ahrensburg, Urteil vom 2. April

2014 – 37 C 23/13, ZWE 2015, 38; so wohl auch LG München, Urteil vom 23. Juni 2014 – 1 S 13821/13 WEG, BeckRS 2014, 21788).

Im Ergebnis bedeutet dies, dass sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht gegenüber einem einzelnen erheblich beeinträchtigten Miteigentümer durchsetzen kann, wenn sie Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit durchführen will, welche die Eigenart der betreffenden Wohnanlage ändern. Jeder einzelne nicht unerheblich beeinträchtigte Eigentümer könnte derartige Maßnahmen durch sein Votum verhindern.

Ziel des Gesetzentwurfs ist es deshalb, für bauliche Maßnahmen, die, wie der Anbau eines Außenaufzugs, die Eigenart der Wohnanlage ändern, eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zu schaffen, ohne dass es auf die Zustimmung einzelner erheblich beeinträchtigter Wohnungseigentümer ankommt. Die Eigentümer sollen zukünftig derartige Maßnahmen beschließen können, wenn ihr drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile innehaben, zustimmen.

2. Förderung der Elektromobilität

a) Tragende Wände und Außenwände einer Garage sind nicht sondereigentumsfähig. Um sich eine Lademöglichkeit zu verschaffen, muss derjenige, dem der Stellplatz zugewiesen ist, daher regelmäßig auf Teile des Gemeinschaftseigentums baulich einwirken. Dies ist schon der Fall bei deren Anbau oder Einbau und gilt erst recht, wenn zusätzlich eine Verstärkung der elektrischen Anlage (Kabel und Sicherungen) in der Gemeinschaftsanlage erforderlich wird.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine derartige bauliche Maßnahme eines Wohnungseigentümers sind nicht eindeutig. Schon erstinstanzliche Entscheidungen zu dieser Problematik sind kaum feststellbar.

In einem Urteil des Amtsgerichtes Berlin-Schöneberg vom 9. April 2015 – 771 C 87/14 – wird vertreten, dass sich die Errichtung von Ladeinfrastruktur nach § 22 Absatz 1 WEG richte, da in der Regel hierfür bauliche Veränderungen vorzunehmen seien, die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgingen. Folgt man diesem Standpunkt, könnte derjenige, dem der Stellplatz zugewiesen ist, zur Errichtung einer Ladestelle für Elektrofahrzeuge die Zustimmung aller erheblich beeinträchtigten Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG benötigen. Entscheidend wäre, ob die Errichtung einer Ladestelle für Elektrofahrzeuge andere Miteigentümer erheblich beeinträchtigt oder nicht. Ob ein erheblicher Nachteil gegeben ist, muss im Streitfall durch die Gerichte entschieden werden; deren Entscheidung ist durch die Beteiligten derzeit nicht sicher prognostizierbar.

Demgegenüber vertritt das Amtsgericht München in einer Entscheidung vom 17. Dezember 2014 – 482 C 12592/14 –, dass der Anspruch auf Herstellung der Ladeinfrastruktur bereits aus § 21 Absatz 5 Nummer 6 WEG folge. Danach gehört zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung auch die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind (so auch: Harendt, Deutsches Dialog Institut, Frankfurt/Main, Präsentation vom 12. November 2014, S. 13).

Nach anderer Ansicht wird der Einbau einer Ladestelle als Maßnahme der Modernisierung i. S. v. § 22 Absatz 2 WEG, § 555b Nummer 2 BGB angesehen. Da Elektrofahrzeuge zum nachhaltigen Klimaschutz beitragen, sei der Einbau einer Ladestelle für Elektrofahrzeuge als bauliche Veränderung anzusehen „durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird“ (so Häublein, ZWE 2015, 255, 256). Nach wiederum anderer Ansicht handelt es sich bei dem Einbau einer Ladestelle für Elektrofahrzeuge um eine Modernisierung oder Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik gemäß § 22 Absatz 2 WEG. Nachdem der Erwerb von Elektrofahrzeugen am Markt möglich sei, die letztlich nur mit einer Möglichkeit zum häuslichen Laden sinnvoll betrieben werden könnten, müsse nach dieser Ansicht eine Lademöglichkeit am Stellplatz daher schon aus heutiger Sicht als Stand der Technik im Sinne von § 22 Absatz 2 WEG angesehen werden (so Rodi/ Hartwig, ZUR 2014, 592, 597). Unabhängig davon, ob der Einbau der Ladestelle als Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik angesehen wird, ist hierzu gemäß § 22 Absatz 2 WEG die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer und der Mehrheit der Miteigentumsanteile erforderlich, was sich in der Praxis als eine nicht zu überwindende Hürde darstellen kann.

Ziel des Gesetzentwurfs ist es, in das WEG eine Regelung aufzunehmen, wonach die nach § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG erforderliche Zustimmung der durch die bauliche Maßnahme nicht unerheblich beeinträchtigen Miteigentümer dann entbehrlich ist, wenn die Maßnahme für die Installation einer Ladeeinrichtung für eine Elektrofahrzeug erforderlich ist, um so den Einbau von Ladestationen rechtlich zu erleichtern.

b) Auch im Mietrecht besteht bislang keine Privilegierung des Einbaus von für die Elektromobilität erforderlichen Einrichtungen. Insbesondere gilt die Sonderregelung des § 554a BGB nur für Einrichtungen zur Herstellung von Barrierefreiheit.

Daher sind hier die allgemeinen, nicht gesetzlich niedergelegten Grundsätze zur Vornahme von Maßnahmen an der Mietsache durch den Mieter (sogenannte Mietermodernisierung) anwendbar (vgl. Schmidt-Futterer-Eisenschmid, Mietrecht, 12. Auflage, § 535 BGB, Rn. 419 ff.). Danach kann der Mieter an der Mietsache grundsätzlich Veränderungen vornehmen, soweit diese dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechen und nicht wirksam vertraglich ausgeschlossen wurden. Allerdings ist eine Abwägung zwischen den Interessen des Mieters und des Vermieters vorzunehmen: Dabei sind vor allem die Intensität des baulichen Eingriffs und das (berechtigte) Interesse des Mieters an der Maßnahme von Bedeutung (vgl. Schmidt-Futterer-Eisenschmid, Mietrecht, 12. Auflage, § 535 BGB, Rn. 426 ff.). So ist ein Eingriff in die Bausubstanz, der zu einer Veränderung der Mietsache führt, in der Regel nicht mehr von der vertragsgemäßen Nutzung gedeckt (vgl. Schmidt-Futterer-Eisenschmid, Mietrecht, 12. Auflage, § 554a BGB, Rn. 5). In diesen Fällen ist die Zulässigkeit der Maßnahme von der Zustimmung des Vermieters abhängig.

Ziel des Gesetzentwurfs ist es daher, eine § 554a BGB entsprechende Regelung für bauliche Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität einzuführen, so dass der Mieter vom Vermieter die Zustimmung für bauliche Veränderungen verlangen kann, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein Elektrofahrzeug erforderlich sind.

II. Wesentlicher Inhalt

1. Förderung der Barrierefreiheit

a) Mit dem Gesetzentwurf soll eine Regelung in das WEG aufgenommen werden, wonach die nach § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG erforderliche Zustimmung der durch die bauliche Maßnahme nicht unerheblich beeinträchtigten Miteigentümer entbehrlich sein soll, wenn die bauliche Maßnahme für eine barrierefreie Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erforderlich ist, ein berechtigtes Interesse daran besteht und die Eigenart der Wohnanlage nicht geändert wird.

b) Für bauliche Veränderungen, die für eine behinderten- und altersgerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, die aber die Eigenart der Wohnanlage ändern, wird mit dem Gesetzentwurf den Wohnungseigentümern die Möglichkeit eingeräumt, sich über einzelne Miteigentümern hinwegzusetzen. Solche Maßnahmen sollen nicht länger von der Zustimmung sämtlicher erheblich beeinträchtigter Miteigentümer abhängen. Sie sollen mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile innehaben, beschlossen werden können.

2. Förderung der Elektromobilität

a) Mit dem Gesetzentwurf soll in das WEG eine Regelung aufgenommen werden, wonach die nach § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG erforderliche Zustimmung der durch die bauliche Maßnahme nicht unerheblich beeinträchtigten Miteigentümer dann entbehrlich ist, wenn die Maßnahme für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein Elektrofahrzeug erforderlich ist, ein berechtigtes Interesse daran besteht und die Eigenart der Wohnanlage durch die bauliche Maßnahme nicht geändert wird.

b) Zugleich soll die beabsichtigte Regelung zur Förderung der Elektromobilität im Wohnungseigentumsrecht auch auf das Mietrecht erstreckt werden, um hier einen weitgehenden Gleichlauf zu erzeugen. Dazu soll eine § 554a BGB entsprechende Regelung für bauliche Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität eingeführt werden. Damit kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung für bauliche Veränderungen verlangen, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein Elektrofahrzeug erforderlich sind.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Änderungen folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes.

IV. Vereinbarkeit mit Verfassungsrecht

1. Regelungen zur Förderung der Barrierefreiheit

Die Regelungen zur Förderung der Barrierefreiheit sind mit dem des Grundgesetzes vereinbar. Insbesondere verstoßen die Regelungen zur Förderung der Barrierefreiheit nicht gegen den in Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes normierten grundrechtlichen Eigentumsschutz.

a) Soweit der Gesetzentwurf vorsieht, dass die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu baulichen Veränderungen entbehrlich ist, wenn diese zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind, ist dies angesichts des in Artikel 3 Absatz 3 Satz 2 des Grundgesetzes festgelegten Verbots der Benachteiligung Behinderter mit den Grundrechten vereinbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Zustimmung zur Vornahme der baulichen Veränderung nur entbehrlich ist, wenn dadurch nicht die Eigenart der Wohnanlage geändert wird.

b) Soweit der Gesetzentwurf den Wohnungseigentümern bei baulichen Maßnahmen, die die Eigenart der Wohnanlage ändern, die Möglichkeit einräumt, sich über einzelne Miteigentümer hinwegzusetzen, wenn diese Maßnahmen für eine behinderten- und altersgerechte Nutzung der Wohnanlage erforderlich sind, ist hierzu Folgendes zu bemerken: Grundsätzlich sollten nur alle erheblich betroffenen Eigentümer gemeinsam die Eigenart der Wohnanlage grundlegend verändern dürfen. Denn das Vertrauen – auch einer Minderheit – in den Bestand des äußeren Erscheinungsbildes und der Grundstruktur der Anlage muss ausreichend berücksichtigt werden. Das Vertrauen eines Erwerbers auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Wohnungsanlage, das in der Regel Grundlage seiner Entscheidung für den Erwerb der Wohnung war, ist als Ausfluss von Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes schutzwürdig. Zudem können bei grundlegenden Veränderungen sehr hohe Kosten entstehen; mit diesen sollen Eigentümer nur belastet werden können, wenn sie sich für deren Durchführung ausgesprochen haben.

   Allerdings stehen dem bedeutende Grundrechtspositionen entgegen, die dafür sprechen, wesentliche Änderungen jedenfalls dann zuzulassen, wenn diese erforderlich sind, um den Anforderungen an barrierefreies Wohnen gerecht zu werden: Insbesondere ist hier zu berücksichtigen, dass das aus Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes folgende Recht auf Ausgestaltung des Eigentums auch älteren oder körperlich eingeschränkten Eigentümern zusteht. Im Licht der Sozialbindung des Eigentums sowie der Bedeutung des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes, insbesondere Artikel 3 Absatz 3 Satz 2 des Grundgesetzes, der die Benachteiligung Behinderter verbietet, ist daher eine gesetzgeberische Entscheidung zu Gunsten barrierefreien Wohnens im Rahmen des bestehenden Ermessensspielraums mit den Grundrechten vereinbar.

2. Regelungen zur Förderung der Elektromobilität

a) Die mit dem Gesetzentwurf vorgesehene Regelung, wonach die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zu baulichen Maßnahmen entbehrlich ist, die für die Installation einer Ladeeinrichtung erforderlich sind, ist angesichts des in Artikel 20a des Grundgesetzes normierten Staatsziels des Umweltschutzes sowie der Sozialbindung des Eigentums gerechtfertigt.

b) Soweit der Gesetzentwurf vorsieht, dass der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zum Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge verlangen kann, stellt dies angesichts des in Artikel 20a des Grundgesetzes normierten Staatsziels des Umweltschutzes sowie der Sozialbindung des Eigentums einen zulässigen Eingriff in das von Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes verbürgte Eigentumsgrundrecht des Vermieters dar.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union vereinbar.

VI. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Auswirkungen auf den Bundeshaushalt wie auch die Haushalte von Ländern und Gemeinden sind nicht zu erwarten.

VII. Sonstige Kosten

Durch die Realisierung dieses Gesetzes entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Wirtschaft.

Für die Bürgerinnen und Bürger entstehen keine zusätzliche Kosten. An der bisherigen Regelung zur Kostentragung bei Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum (§ 16 WEG) wird grundsätzlich festgehalten. Begehrt ein Miteigentümer von den übrigen Miteigentümern die Zustimmung zu baulichen Maßnahmen, die für einen barrierefreien Zugang zur Wohnung oder für den Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge erforderlich sind, trägt gemäß § 16 Absatz 6 WEG nur derjenige Wohnungseigentümer die Kosten für die Maßnahme, der dieser Maßnahme zugestimmt hat. § 16 Absatz 4 WEG-E eröffnet den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, auch Beschlüsse über bauliche Veränderungen gemäß § 22 Absatz 3 WEG-E, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, mit entsprechenden Kostenverteilungsentscheidungen zu verbinden.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

Der Gesetzentwurf hat keine spezifischen Auswirkungen auf die Lebenssituation von Frauen und Männern. Diese sind von den Vorschriften des Gesetzentwurfs in gleicher Weise betroffen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Wohneigentumsgesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 16 Absatz 4 WEG)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Änderung von § 22 Absatz 3 WEG.§ 16 Absatz 4 WEG-E eröffnet den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, auch Beschlüsse über bauliche Veränderungen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, mit entsprechenden Kostenverteilungsentscheidungen zu verbinden. Bisher besteht diese Möglichkeit für Beschlüsse über die Durchführung einer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme (§ 21 Absatz 5 Nummer 2 WEG) sowie über bauliche Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 21 Absatz 1 und Absatz 2 WEG. Durch die Möglichkeit, eine von den Miteigentumsanteilen abweichende Kostenverteilung zu treffen, können solche Miteigentümer, die andernfalls eine behindertengerechte, bauliche Veränderung nicht unterstützen würden, zur Mitwirkung bewegt werden.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a (§ 22 Absatz 1 Satz 3 und 4 WEG)

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG bedürfen bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die Veränderungen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß (§ 14 Nummer 1 WEG) hinaus beeinträchtigt werden. Nach § 22 Absatz 1 Satz 2 WEG ist die Zustimmung der anderen

Wohnungseigentümer allerdings dann nicht erforderlich, wenn die bauliche Maßnahme den anderen Wohnungseigentümern keinen Nachteil zufügt, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß (§ 14 Nummer 1 WEG) hinausgeht.

§ 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E normiert darüber hinaus nunmehr ausdrücklich, dass die Zustimmung zu baulichen Veränderungen ferner dann nicht erforderlich ist, wenn diese für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums oder für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 Elektromobilitätsgesetz (EmoG) erforderlich sind.

Entbehrlichkeit der Zustimmung bei baulichen Veränderungen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind:

Der Begriff „behindert“ ist im Sinne des § 554a BGB auszulegen. Der Begriff „behindert“ ist damit nicht im engen Sinne des Sozialrechts wie etwa in § 3 Schwerbehindertengesetz zu verstehen. Erfasst werden soll vielmehr jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit, unabhängig davon, ob sie bereits bei Erwerb der Eigentumswohnung vorhanden war oder erst in der Folgezeit, z. B. aufgrund eines Unfalls oder des Alterungsprozesses, entsteht. Damit gilt die Regelung vor allem auch für die Gruppe der alten Menschen, die ihre Wohnung altersbedingt umgestalten müssen, um nicht in ein Pflegeheim zu ziehen (vgl. Bericht des BT-Rechtsausschusses zu § 554a BGB, Bundestagsdrucksache 14/5663, S. 78).

Das Merkmal „behindertengerechte Nutzung“ wurde ebenfalls entsprechend der Regelung des § 554a BGB gewählt. Damit soll klargestellt werden, dass die Regelung nicht nur im Fall einer Behinderung des Wohnungseigentümers greift, sondern auch dann, wenn etwa in der Wohnung lebende Angehörige, der Lebensgefährte des Wohnungseigentümers oder Mieter der Wohnung eine Behinderung haben. Damit sind auch diejenigen Personen von der Regelung erfasst, die der Wohnungseigentümer berechtigterweise in seine Wohnung aufgenommen hat (vgl. Bericht des BT-Rechtsausschusses zu § 554a BGB, Bundestagsdrucksache 14/5663, S. 78).

Der Begriff der „behindertengerechten Nutzung“ umfasst nicht nur Maßnahmen, die auf die Barrierefreiheit nach DIN 18040 oder auf DIN 18040R abzielen, sondern umfasst auch so genannte „barrierearme“ Maßnahmen beziehungsweise Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren. Denn im Bestand können oft die Vorgaben der DIN 18040 nicht vollständig umgesetzt werden (z. B. bei Rampensteigungen). Trotzdem sind solche Maßnahmen für viele ältere Bewohner oder Bewohner mit Behinderung sehr hilfreich.

Entbehrlichkeit der Zustimmung bei baulichen Veränderungen, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 EmoG erforderlich sind:

Mit dieser Regelung soll der bislang bestehenden Rechtsunsicherheit, ob und wenn ja in welchem Umfang der Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf, begegnet und insoweit Rechtsklarheit geschaffen werden.

Hinsichtlich der von der Regelung erfassten elektrisch betriebenen Fahrzeuge verweist § 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E auf § 2 EmoG, der den Begriff der „elektrisch betriebenen Fahrzeuge“ näher konkretisiert.

Nach dem WEG kommen unterschiedliche rechtliche Gestaltungen zur Einräumung von exklusiven Rechten an einem Stellplatz in Betracht:

– Die Einzelgarage kann als Raum (§ 5 Absatz 1 Satz 1 WEG i. V. m. § 3 Absatz 1 WEG beziehungsweise i. V. m. § 8 Absatz 1 WEG) dem Sondereigentum zugewiesen werden.
– In einer „Sammelgarage“ (z. B. Tiefgarage, Parkdeck) können die einzelnen Stellplätze trotz ihrer fehlenden Raumeigenschaft aufgrund der Sonderregelung des § 3 Absatz 2 Satz 2 WEG als Sondereigentum einem Wohnungseigentümer zugewiesen werden. Möglich – und in der Praxis nicht selten – ist es auch, den Wohnungseigentümern lediglich ein Sondernutzungsrecht an den im Gemeinschaftseigentum verbleibenden Stellplätzen einzuräumen.
– Sogenannter Mehrfachparker (Duplex- oder Doppelparker, Vierfachparker) können insgesamt dem Sondereigentum als Räume zugewiesen werden. Eine Zuweisung einzelner Stellplätze zum Sondereigentum ist nicht möglich, ebenso können am einzelnen Stellplatz keine Sondernutzungsrechte begründet werden (vgl. BGH, Beschluss vom 20. Februar 2014 – V ZB 116/13, ZWE 2014, 211).

– An auf dem Grundstück gelegenen Stellplätzen können den Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte eingeräumt werden. Die Begründung von Sondereigentum ist nicht möglich, auch wenn auf dem Stellplatz ein Carport errichtet ist (vgl. Jennißen-Grziwotz, WEG, 4. Aufl. 2015, § 5 WEG Rn. 70).

§ 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E erfasst alle der vorgenannten Gestaltungen. Denn ein Bedürfnis nach der Installation einer Ladeeinrichtung besteht unabhängig von der Rechtsnatur des Nutzungsrechts des einzelnen Wohnungseigentümers. Ob den Wohnungseigentümern Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht an „ihrem" Stellplatz zusteht, beruht vielfach auf den baulichen Gegebenheiten oder einer willkürlichen Entscheidung des Bauträgers, ohne dass hier eine unterschiedliche Behandlung gerechtfertigt wäre.

Weitere Voraussetzungen für die Entbehrlichkeit der Zustimmung:

Weitere Voraussetzung für die Entbehrlichkeit der Zustimmung der von der baulichen Veränderung nicht unerheblich betroffenen Miteigentümer nach § 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E ist, dass ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht. Das Interesse an der Maßnahme ist „berechtigt" im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 3 Halbsatz 1 WEG-E, wenn in der Abwägung nach Absatz 1 Satz 3 Halbsatz 2 nicht die dort aufgeführten Interessen der Miteigentümer überwiegen. Es hat eine umfassende Abwägung zwischen den durch Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes grundrechtlich geschützten Interessen der Wohnungseigentümer zu erfolgen. Im Fall der Herstellung von Barrierefreiheit ist ferner das in Artikel 3 Absatz 3 Satz 2 des Grundgesetzes normierte Verbot der Benachteiligung Behinderter sowie im Fall des Einbaus einer Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge das in Artikel 20a des Grundgesetzes niedergelegte Staatsziel des Umweltschutzes zu berücksichtigen. In die Abwägung sind dabei alle generell und im konkreten Einzelfall erheblichen Umstände einzustellen (vgl. Bericht des BT-Rechtsausschusses zu § 554a BGB, Bundestagsdrucksache 14/5663, S. 78), wie Umfang und Erforderlichkeit der Maßnahme, Dauer der Bauzeit, Möglichkeit des Rückbaus, bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit, Beeinträchtigung der Mitbewohner während der Bauzeit, Einschränkungen durch die Maßnahme selbst sowie etwaige Haftungsrisiken etwa aufgrund bestehender Verkehrssicherungspflichten. Ist die Maßnahme zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich, sind zusätzlich zu berücksichtigen die Art, Dauer und Schwere der Behinderung. Die übrigen Miteigentümer können ihre Zustimmung zu der Umbaumaßnahme im Ergebnis nur verweigern, wenn die Abwägung ergibt, dass ihr Interesse an der Beibehaltung des unveränderten Zustandes des Gemeinschaftseigentums oder der Wohnanlage das Interesse des Miteigentümers an einem Umbau überwiegt.

Darüber hinaus ist Voraussetzung für die Entbehrlichkeit der Zustimmung nach § 22 Absatz 1 Satz 3 Halbsatz 1 WEG-E, dass sich durch die bauliche Maßnahme nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert. Diese Voraussetzung entspricht der in § 22 Absatz 2 Satz 1 WEG getroffenen Regelung. Die Entbehrlichkeit der Zustimmung zu Maßnahmen, die die Eigenart der Wohnanlage ändern, wäre mit dem von Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützten Vertrauen des Erwerbers auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Eigentumsanlage, das in der Regel Grundlage seiner Entscheidung für den Erwerb der Wohnung war, nicht vereinbar.

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 4 WEG-E kann die Entbehrlichkeit der Zustimmung durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Mit dieser Beschränkung der Vertragsfreiheit, die für bestehende und künftige Vereinbarungen gilt, wird verhindert, dass das gesetzgeberische Ziel des § 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E, die Erleichterung der Herstellung von Barrierefreiheit und Förderung der Elektromobilität, unterlaufen wird.

Ist die Zustimmung der Wohnungseigentümer unter den dargestellten Voraussetzungen entbehrlich, haben nur die dennoch zustimmenden Wohnungseigentümer nach § 16 Absatz 6 WEG ein Nutzungsrecht. Sie sind dann aber auch gemäß § 16 Absatz 6 WEG verpflichtet die Kosten mitzutragen. Auf diese Weise wird ein Gleichlauf von Nutzungsrecht und Kostentragungspflicht gewährleistet.

Zu Buchstabe b (§ 22 Absatz 3 WEG)

§ 22 WEG enthält Regelungen zur Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Absatz 1 regelt den Grundsatz der Zustimmungsbedürftigkeit aller erheblich betroffenen Miteigentümer. In den folgenden Absätzen 2 und 3 sind von diesem Zustimmungserfordernis unter dort näher konkretisierten Voraussetzungen Ausnahmen vorgesehen.

In § 22 Absatz 3 Satz 1 WEG-E wird nunmehr eine weitere Ausnahme vom Erfordernis der Zustimmung aller erheblich beeinträchtigten Miteigentümer vorgesehen. Danach können Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erforderlich sind und keinen Wohnungseigentümer ge-

genüber anderen unbillig beeinträchtigen, durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentümer beschlossen werden.

Von diesen Regelungen sollen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit erfasst werden, die nach der bisherigen Rechtslage von der Zustimmung aller nicht unerheblich beeinträchtigten Miteigentümer abhängig gewesen sind. Diese sogenannte Allstimmigkeit wurde von der Rechtsprechung nach der bisherigen Rechtslage immer dann gefordert, wenn durch die Maßnahme die Eigenart der betreffenden Wohnanlage geändert wurde. Dies wird zum Beispiel von der Rechtsprechung im Fall des Anbaus eines Außenaufzugs angenommen (vgl. AG Konstanz, Urteil vom 13. März 2008 – 12 C 17/07, BeckRS 2008, 05982; AG Ahrensburg, Urteil vom 2. April 2014 – 37 C 23/13, ZWE 2015, 38; so wohl auch LG München, Urteil vom 23. Juni 2014 – 1 S 13821/13 WEG, BeckRS 2014, 21788). Wird durch die Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage geändert, ist das Vertrauen der übrigen Wohnungseigentümer auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Eigentumsanlage, das in der Regel Grundlage der Entscheidung für den Erwerb der Wohnung war, besonders zu berücksichtigen (vgl. auch Bundestagsdrucksache 16/887, S. 39). Deshalb ist in diesen Fällen die Maßnahme nur dann „erforderlich“ im Sinne der Vorschrift, wenn das Sondereigentum ohne Durchführung dieser Maßnahme für einen Behinderten unbewohnbar wird und Barrierefreiheit nicht auch durch eine Maßnahme hergestellt werden kann, durch die die Eigenart der Wohnanlage nicht geändert wird. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn aus Gründen des Denkmalschutzes weder ein Treppenlift noch ein Innenlift eingebaut werden kann und ein Außenaufzug damit die einzige Möglichkeit wäre, Barrierefreiheit zu ermöglichen. Um in diesen Fällen zukünftig zu verhindern, dass jeder einzelne beeinträchtigte Eigentümer den Anbau eines Außenaufzugs durch sein Votum verhindern kann, wird auf das Erfordernis der Allstimmigkeit des § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG verzichtet und an das Quorum des § 22 Absatz 2 Satz 1 WEG angeknüpft.

Die Entbehrlichkeit der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer, wie sie nunmehr in § 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E vorgesehen ist, würde in Fällen, in denen die bauliche Maßnahme zur Herstellung der Barrierefreiheit die Eigenart der Wohnanlage verändert, den betroffenen Interessen nicht gerecht. Die Entbehrlichkeit der Zustimmung zu einer baulichen Maßnahme, die die Eigenart der Wohnanlage verändert, würde einen erheblichen Eingriff in das durch Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützte Vertrauen des Erwerbers auf den wesentlichen äußeren und inneren Bestand der Eigentumsanlage, das in der Regel Grundlage seiner Entscheidung für den Erwerb der Wohnung war, darstellen.

Voraussetzung für das Eingreifen der Ausnahme vom Erfordernis der Allstimmigkeit ist, dass die Maßnahme für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich ist:

Der Begriff „behindert“ ist im Sinne des § 554a BGB auszulegen. Das Merkmal „behindertengerechte Nutzung“ wurde ebenfalls entsprechend der Regelung des § 554a BGB gewählt.

Der Begriff der „baulichen Veränderung“, auf den durch die Verweisung in § 22 Absatz 3 Satz 1 WEG-E auf § 22 Absatz 1 WEG Bezug genommen wird, gilt für Umbauten innerhalb der Eigentumswohnung sowie außerhalb, soweit der Zugang zur Wohnung ermöglicht oder verbessert werden soll.

Weitere Voraussetzung für das Eingreifen der Ausnahme vom Prinzip der Einstimmigkeit ist, dass der Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse an der baulichen Maßnahme zur Herstellung der Barrierefreiheit hat. Damit soll sichergestellt werden, dass ein konkreter Anlass für die Herstellung der Barrierefreiheit entweder aufgrund der Behinderung des Wohnungseigentümers oder einer Person, die der Wohnungseigentümer berechtigterweise in seine Wohnung aufgenommen hat, besteht.

Ferner ist Voraussetzung für das Eingreifen der Ausnahme vom Erfordernis der Allstimmigkeit, dass durch die Maßnahme kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung entspricht der Regelung in § 22 Absatz 2 WEG. Für das Maß der Beeinträchtigung ist auf das Empfinden eines verständigen Durchschnittseigentümers der betroffenen Wohnanlage und nicht auf das subjektive Empfinden des Beeinträchtigten abzustellen. Daher sind auch finanzielle Belastungen durch solche Maßnahmen, mit denen ein solcher Wohnungseigentümer rechnen muss und für die er eine Rückstellung bildet oder Kredit aufnimmt, in der Regel keine unbillige Beeinträchtigung (vgl. auch Bundestagsdrucksache 16/887, S. 31). Das Merkmal der Unbilligkeit soll eine gleichwertige Berücksichtigung sachlicher und personenbezogener Umstände ermöglichen (vgl. Bundestagsdrucksache 16/3843, S. 26). Es genügt nur eine gegenüber den anderen Wohnungseigentümern dieser Anlage unbillige Beeinträchtigung, so dass auch deren Beeinträchtigung zu berücksichtigen ist.

Gemäß § 22 Absatz 3 Satz 2 WEG-E kann die Befugnis, durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentümer Maßnahmen zu beschließen, die für die behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Mit dieser Beschränkung der Vertragsfreiheit, die für bestehende und künftige Vereinbarungen gilt, wird verhindert, dass das gesetzgeberische Ziel des § 22 Absatz 3 Satz 1 WEG-E, die Erleichterung der Herstellung von Barrierefreiheit, unterlaufen wird.

Zu Buchstabe c (§ 22 Absatz 4 und 5 WEG)

Hier handelt es sich um eine Folgeänderung zur Änderung von § 22 Absatz 3 WEG.

Zu Artikel 2 (§ 554b BGB-E)

§ 554b BGB-E sieht durch Verweis auf § 554a BGB vor, dass der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeugs im Sinn des § 2 EmoG erforderlich sind, verlangen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an der Installation einer Ladeeinrichtung überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen der anderen Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

Durch die Regelung wird klargestellt, dass bauliche Veränderungen zur Förderung der Elektromobilität privilegiert sind. Voraussetzung ist, dass die baulichen Maß-nahmen für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeugs im Sinne des § 2 EmoG (siehe oben) erforderlich sind. Die übrigen Voraussetzungen entsprechen den Regelungen zur Herstellung von Barrierefreiheit.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Artikel 3 regelt das Inkrafttreten.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung nimmt zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates wie folgt Stellung:

Die Bundesregierung begrüßt die mit dem Gesetzentwurf verfolgten Anliegen, Erleichterungen im Miet-und Wohnungseigentumsrecht zur Förderung der Elektromobilität sowie zur Barrierefreiheit im Wohnungseigentumsrecht zu schaffen. Es sind gesetzgeberische Änderungen zu prüfen, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen zur Ermöglichung behinderten- und altersgerechten Wohnens sowie zur Errichtung von Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge zu erleichtern. Nach Auffassung der Bundesregierung ist jedoch nicht hinreichend gesichert, dass die gemeinsam getragenen Ziele mit den im Gesetzentwurf des Bundesrates gewählten rechtlichen Regelungen die angestrebte Wirkung entfalten werden und die gebotene Rechtssicherheit schaffen:

Der Gesetzentwurf des Bundesrates setzt maßgeblich bei der Änderung von § 22 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) an. Bei § 22 Absatz 1 WEG handelt es sich um eine Vorschrift, die in der Praxis erhebliche Probleme aufwirft, die der Gesetzentwurf des Bundesrates nicht löst. Bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, bedürfen danach der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die Veränderungen über ein bestimmtes Maß hinaus beeinträchtigt würden. Umstritten ist beispielsweise schon die Frage, ob die notwendige Zustimmung im Rahmen der Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung erteilt werden muss oder ob sie auch außerhalb einer Versammlung eingeholt bzw. abgegeben werden kann. Schwierigkeiten hat die Praxis auch mit § 22 Absatz 2 WEG, an den ebenfalls angeknüpft werden soll. Die nach der Vorschrift erforderliche Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer stellt eine hohe Hürde dar, weil sie oft oberhalb der Versammlungspräsenz liegen. Es erscheint daher zweifelhaft, ob Beschlüsse über Maßnahmen für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums tatsächlich nach dieser Vorschrift erleichtert werden können. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass auch die Regelung über die Verteilung der Kosten (§ 16 Absatz 6 WEG), auf die der Gesetzentwurf des Bundesrates verweist, in der Praxis erhebliche Anwendungs- und Auslegungsschwierigkeiten bereitet. So ist zum Beispiel umstritten, ob die nach der Vorschrift vorgesehene Kostenbefreiung auch zugunsten derjenigen Wohnungseigentümer eintritt, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, obwohl dies erforderlich gewesen wäre. Die Überlegungen zur Erleichterung des behindertengerechten Umbaus und der Errichtung von Ladeeinrichtungen in Wohnungseigentumsanlagen sollten deshalb darauf erstreckt werden, bereits nach geltendem Recht bestehende Auslegungs- und Anwendungsschwierigkeiten zu überwinden.

Im Übrigen können Beeinträchtigungen, die zur Versagung der Zustimmung berechtigen, vielfältiger Art sein. Einzelne Kriterien hat die Rechtsprechung herausgearbeitet. Dabei kann es sich unter anderem um Nachteile im Hinblick auf die Kostenlast, optische Beeinträchtigungen, Sicherheitsrisiken oder erhöhte Lärmbelästigung handeln. Nach dem Gesetzentwurf des Bundesrates soll es auf diese Beeinträchtigungen nicht mehr ankommen. Es soll allein gesichert sein, dass die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert wird und dem betroffenen Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse an der baulichen Maßnahme zuzubilligen ist. Allerdings soll es nach dem Gesetzentwurf des Bundesrates auch darauf ankommen, dass „das Interesse an der unveränderten Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Wohnanlage das Interesse an der Maßnahme überwiegt“. Die Auswertung der wenigen bisher bekannt gewordenen – die bauliche Veränderung im Ergebnis versagenden – gerichtlichen Entscheidungen begründet die Befürchtung, dass die in den jeweiligen Verfahren vorgebrachten Einwände auch im Rahmen der nach dem Gesetzentwurf des Bundesrates vorzunehmenden Interessenabwägung Berücksichtigung finden würden. Damit wäre nicht mit einer grundlegenden Änderung der Entscheidungsfindung durch die Gerichte zu rechnen. Die Rechtslage der Betroffenen würde nicht verbessert.

Die Bundesregierung teilt die Zielsetzung, bauliche Veränderungen zur Förderung der Elektromobilität auch im Mietrecht zu erleichtern. Zugleich erscheint nach Auffassung der Bundesregierung die mit Blick auf Rechtssicherheit gebotene Wirksamkeit der hierzu vorgeschlagenen mietrechtlichen Regelung nicht hinreichend gewähr-

leistet. Da bisher auch im Mietrecht Erkenntnisse zu den Schwierigkeiten für die Mietvertragsparteien bei entsprechenden Ein- bzw. Umbauten fehlen, müsste angesichts der vielfältigen möglichen Ausgestaltungen der Anwendungsbereich der vorgeschlagenen Regelung zunächst weiter überdacht und geklärt werden. Ferner erscheint nicht sicher, ob die auch nach der Rechtsänderung nach wie vor aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes erforderliche Interessenabwägung zu einer Verbesserung der Rechtslage der Betroffenen führen würde.

Die Bundesregierung wird zu Beginn der nächsten Legislaturperiode Vorschläge zur Änderung des Miet- sowie Wohnungseigentumsrechts zur erleichterten Durchführung von baulichen Veränderungen zur Schaffung von Ladeinfrastruktur und Barrierefreiheit unterbreiten. Bei diesen Arbeiten werden die dem Gesetzentwurf des Bundesrates zu Grunde liegenden Überlegungen zu berücksichtigen sein.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333